

LEI MUNICIPAL 413/2014

Mucajaí-RR, 31 de Dezembro de 2014



Dispõe sobre a planta genérica de valores do Município, para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana- IPTU e do imposto sobre a transmissão de bens imóveis- ITBI, aplicáveis ao Município de Mucajaí-RR e dá outras providências.



LEI MUNICIPAL Nº 413/14 DE 31 DE DEZEMBRO 2014.

DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO, PARA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU E DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, APLICÁVEIS AO MUNICÍPIO DE MUCAJAÍ- RR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Mucajaí do Estado de Roraima, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e Eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Mucajaí-RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em combinação com o Art. 126 da Lei Complementar/2014 que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 126. Constitui instrumento para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a planta genérica de valores contendo:

I - os critérios para avaliação dos terrenos edificações;

II - os valores unitários do metro quadrado de terreno, de acordo com a localização;

III - os valores unitários do metro quadrado de edificação, segundo o tipo e o padrão desta;



IV - os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação".

Art. 2º. Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer certos procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

I - Método Comparativo - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

II - Método de Custo - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

III - Método de Renda - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

IV - Método Residual - É aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o desta resulta da subtração do valor do terreno.

Parágrafo único - Em relação ao método comparativo os procedimentos carecerão procurar referências de vendas ou aluguéis de propriedades cujos valores e áreas construídas sejam comparáveis com aquele que se deseja avaliar na rua em que este imóvel se localiza, ou no bairro, ou na região comum, ou, até na própria cidade.

Art. 3º. A Planta Genérica de valores servira de base para Cobrança do IPTU, ITBI, taxas diversas e outros tributos municipais.

Art. 4º. O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel.

I - Localização do imóvel - Rua, Bairro, Distrito, Setor, etc.;

II - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia, etc.;



III - Serviços públicos existentes no logradouro-Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado, etc.;

IV - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias), cursos diversos de profissionalização, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer etc.;

V - Serviços Gerais ofertados pela iniciativa privada - Shopping Center, lojas de comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas, etc.

Parágrafo único – Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados os quais influenciam na formação do valor venal dos imóveis em uma rua, com composição urbana predominantemente comercial, não terão talvez, o mesmo valor venal que aqueles situados em outros logradouros de amoldamento somente residencial.

Art. 5º. Ficam isentos do pagamento do IPTU, aqueles que estiverem de acordo o **Art. 134 da Lei Complementar /2014**, que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 134. Fica isento do imposto o sujeito passivo que, comprovadamente, atenda a uma das seguintes condições:

I – seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título de imóveis tombados pelo Município;

II – seja o proprietário aposentado, pensionista ou beneficiário de regime de previdência ou assistência social, com renda familiar mensal de até 370 (trezentos e setenta) UFM e utilize o imóvel exclusivamente como sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município.

III – seja proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título de único imóvel, utilizado exclusivamente como sua residência, com área construída até 35 m², cujo terreno não ultrapasse a área de 300m² e que não possua mais de uma unidade nesse mesmo lote.

IV – seja entidade declarada de utilidade pública por lei municipal”.



Art. 6º. Em área urbana, rural e de expansão urbana com terreno igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, conforme anexo único que passa a fazer parte integrante desta lei.

Art. 7º. Na área urbana, rural e de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo e uma área de 10.000 m² (01 Ha).

I – URBANA OU EXPANSÃO URBANA

m² = 3,5 UFM

II - ZONA INDUSTRIAL

m² = 5,5 UFM

III - ZONA ESPECIAL - HORTIFRUTIGRANGEIROS

m² = 0,75 UFM

IV - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS

m² = 6,5 UFM

V - ZONA ESPECIAL - ECOLOGICAMENTE FRÁGIL

m² - 1,5 UFM

Art. 8º. Para apuração do valor venal do bem imóvel ou do direito a ele relativo, para efeito de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na zona rural será usado o critério de avaliação do valor do hectare, considerando o seguinte:

I – Àqueles que estiverem localizados às margens da BR – 174;

Ha = 500,00 UFM

II – Àqueles que estiverem localizados às margens da RR Nº 325 e demais vicinais asfaltadas;

Ha = 300,00 UFM

III – Demais localizações;

Ha = 150,00 UFM.

Art. 9º. Os valores para efeito de avaliação da área edificada serão considerados os seguintes:



I - Casa/Sobrado - 80 UFM M2

II – Apartamento/Condomínio – 100 UFM M2

III – Loja/Comercio - 100 UFM M2

IV – Galpão - 60 UFM M2

V – Telheiro/Edícula - 40 UFM M2

VI – Indústria - 120 UFM M2

VII- Mezanino - 60 UFM M2

Art. 10º. Os valores venais de todos os imóveis do município segue um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita. A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

$VVTI = VVT + VVC$, onde:

ATT = Área do Total do Terreno;

VML= Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;

VVT = Valor Venal do Terreno;

VVC = Valor Venal da Construção;

VVTI = Valor Venal Total do Imóvel.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Imóvel é discriminada a seguir:

VML= Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;

ATT = Área do Total do Terreno;

VVC= Valor Venal da Construção;

VVT= Valor Venal do Terreno;

$VVT = (VML \times ATT)$

$VVTI = [(VVT+VVC) + (F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 + F7 + F8)]$

$IPTU = (VVTI \times \text{Alíquota});$



Onde:

F1 = Fator de Depreciação/Ponderação do Imóvel;

F2 = Fator de Testada;

F3 = Fator de Limitação;

F4 = Fator de Pedologia;

F5 = Fator de Topografia;

F6 = Fator de Dimensão;

F7 = Fator de Situação;

F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.

Art. 11. A cartografia do município como base, é iniciado o processo de levantamento e obtenção de todas as facilidades urbanas existentes no município, utilizadas ou potencialmente colocadas à disposição dos contribuintes em cada logradouro. Os valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. As tabelas a seguir explicitam esses fatores:

ANEXO I

TABELA DE FATORES DE DEPRECIÇÃO/PONDERAÇÃO DO IMÓVEL

F1 – FATORES POR CLASSES DE PONTUAÇÃO	PESO RELATIVO EM UFM
ESTRUTURA (1)	
COBERTURA (2)	
FORRO (3)	
REVESTIMENTO EXTERNO (4)	
PISO (5)	
FACILIDADES URBANAS	
ESTRUTURA	VALOR UFM
1- Alvenaria	40



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCAJAI
"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



1- Metálica	50
1- Madeira	20
1- Concreto	70
COBERTURA	VALOR UFM
2- Zinco	30
2- Telha/amianto	25
2-Telha de barro	50
2-Laje	60
2-Especial	80
FORRO	VALOR UFM
3. Madeira	50
3- Gesso	40
3 – Laje	30
3 – PVC	20
REVESTIMENTO EXTERNO	VALOR UFM
4- Mat. Cerâmico	15
4 – Madeira	80
4 – Caiação	10
4 – Especial	100
PISO	VALOR UFM
5 – Cimento	05
5-Cerâmica	15
5- Mosaico	30
5- Mat. Plástico	50



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCAJAI
"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



5 – Tábua	05
5- Especial	80
FACILIDADES URBANAS	VALOR UFM
Rede de Energia Elétrica.	20
Rede de Iluminação Pública	20
Rede de Água	20
Rede de Esgoto Sanitário	10
Galeria de Águas Pluviais	03
Pavimentação	100
Coleta de Lixo	50
Limpeza Pública	20
Rede de Telefonia	10
Malha de Transporte Coletivo Urbano	10
Serviços Públicos de Educação	30
Serviços Públicos de Saúde	30
Serviços Particulares de Educação	50
Serviços Particulares de Saúde	50
Shopping Center	40
Malha de Lazer Particular	40
Malha de Lazer Público	20
Segurança Pública ou Particular	20

Art. 12º. Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem:



ANEXO II

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS EM UFM
Uma Frente	20
Duas Frentes	30
Duas Frentes em Esquina	60
Mais de Duas Frentes	100
Encravado	50

Art.13. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais:

ANEXO III

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS EM UFM
Murado com calçada	50
Murado	30
Cerca Viva	20
Sem Muro	10
Sem Muro e Sem Calçada	05



Art.14. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

ANEXO IV

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS EM UFM
Terreno Normal	100
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	- 200
Terreno Alagado	- 300

Art.15. Similar ao fator de pedologia o Fator de Topografia aparece ou desaparece do terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade:

ANEXO V

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA

F5– FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS EM UFM
Terreno Plano	-20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

Art.16. O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos:



ANEXO VI

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA

F6-FATOR GLEBA	PESOS EM UFM
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	30
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	60

Art.17. Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:

ANEXO VII

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS EM UFM
Terreno Construído	50
Terreno com Construção Paralisada	100
Terreno com Construção em Ruínas	200
Terreno com Construção Irregular	400
Terreno Vago	600

Art.18°. Para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo. Este fator é definido pela formula:

F8 – FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE

$F7 = Ac / Atc$ onde:

Ac = Área construída da unidade;

Atc = Área Total de construção no lote.



VVC = Valor Venal da construção;

VML = Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;

Art. 19º. Fazem parte integrante desta Lei os anexos I a VIII, que demonstram o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m² (metro quadrado) do logradouro por localização, conforme expresso:

ANEXO VIII

DEMONSTRATIVO DO VALOR DO m² DO LOGRADOURO POR LOCALIZAÇÃO.

SETOR 01		
BAIRRO: CENTRO		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Av. Maranhão e Padre Ricardo Silvestre)	25
Faixa: 02	AV. PADRE TOBIAS (Rua: Izabel Macedo, Rua: Raimundo albino, TV. Padre Tobias, Rua: José Higino, Av. amazonas, Rua: Joaquim Pereira, Rua: Pedro Alves de Brito) AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA AV. MARANHÃO (Av. Firmino Azevedo, Rua: Marina Pereira, Rua: Marlene Araujo, Rua: José Bonifácio, TV. 03, TV. 02, TV. 01, Av. João Gomes, Rua: Raimundo Galdêncio, Rua: Raimundo Rodrigues, Rua: São Francisco) AV. PADRE RICARDO SILVESTRE	15
Qds	27A, 28, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60	

Faixa:	AV. SEBASTIÃO OLIVEIRA (Rua: 16 dezembro, Rua: Lacildo Batista, Rua: 1º de Julho, Rua: Raimundo	15,0
--------	---	------



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCAJAI
"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



03	Germiniano de Almeida, Rua: José Ferreira, Rua: Pará, Rua: Bahia) AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA AV.MARANHAO (Av. Firmino Azevedo, Rua: Ceará, Rua: Rio Grande do NorteTV. Bahia, Rua: Aurino Macedo, Rua: Manoel Augustinho, Rua: José Bonifacio, Rua: José R. de Sousa, Rua: Joao Gomes, Rua: Marlene Barbosa, Rua: Luiz Leandro, Rua: Raimundo Rodrigues Rua: Raimundo Viera) AV. PADRE RICARDO SILVESTRE	
Qds	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	

SETOR: 02

BAIRRO: SÃO JOSÉ		FATOR
		UFM/m²
Faixa: 01	AV.MARANHAO (AV. SEBASTIÃO OLIVEIRA, Rua: Manoel Augustinho, Rua: Aurino Macedo, Av. Firmino Azevedo, Rua: Floriano Peixoto, Rua: Duque de Caxias, Rua: Marechal Deodoro da Fonseca, Rua: Marechal Rondon, AV. JOÃO GOMES, AV. PADRE RICARDO SILVESTRE) IGARAPÉ SAMAUMA	10
Qds	63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 121, 122, 123, 210	

SETOR 03



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCAJAI
"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



BAIRRO: DOS ESTADOS		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Av. Maranhão e Rua: Rio de Janeiro)	25
Faixa: 02	RUA: RIO DE JANEIRO (Rua: Paraiba, Rua: V, Rua: Fortaleza) AV.MARANHAO AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Rua: Raimundo Germiniano de Almeida, Rua: Pará, AV. SEBASTIÃO OLIVEIRA) TV. RIO DE JANEIRO	10
Qds	71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 110, 120, 124, 125, 128, 129, 135	

SETOR 04

BAIRRO: J. FLORES		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Av. Maranhão e Rua: Rio de Janeiro)	25
Faixa: 02	RUA: RIO DE JANEIRO (Rua: Enedite de Almeida, Rua: Raimundo José Silva, Rua: Lino Nogueira, Rua: Antonio Cardoso) AV.MARANHAO AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Rua: Francisco Julião da Silva, TV. Benetite Almeida, Rua: Eliane Cruz) AV. PADRE TOBIAS	10
Qds	79, 80, 81, 82,83, 83A, 115, 116, 117, 118, 118A, 149	



SETOR 05		
BAIRRO: SÃO RAIMUNDO		
FATOR UFM/m²		
Faixa: 01	AV. PADRE TOBIAS (Rua: São Mateus , Rua: São Luiz, Rua: Santo Antonio, Rua: Da Emacipação, Rua: São Pedro, Rua: São Paulo, Rua: Luiz Santana, Rua: Manoel Messias) RUA PROJETADA Av. Firmino Azevedo (Rua: São João, Av. Maranhão, Rua: Antonio Cardoso) RUA PROJETADA	11
Qds	29, 30, 30A , 84, 96, 96A , 97, 98, 99, 100, 101,102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 110A, 111, 112, 113, 132,	

SETOR 06		
BAIRRO: NOVA JERUZALEM		
FATOR UFM/m²		
Faixa: 01	AV. PADRE TOBIAS (Rua: Independencia, Rua: Travessa Da Emacipação, Travessa Luiz Gonzaga, Rua: Da Emacipação, Travessa Bom Pedro II, Rua: São Pedro, Rua: São Paulo, Rua: Manoel Messias) RUA PROJETADA Av. Firmino Azevedo (Rua: Marlene Araújo, Rua: José Bonifácio, Rua: Dom Pedro II, Rua: João Gomes, Rua: Luiz Gonzaga, Rua: Raimundo Rodrigues) Av: Padre Ricardo Silvestre	10
Qds	31, 32,33,34,35, 36, 37,61, 62, 70, 85, 86,87,88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 126, 127, 128A, 129, 130	



SETOR 07		
BAIRRO: SAGRADA FAMILIA		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (BR – 174) (Av: Padre Ricardo Silvestre e Rua: F)	25
Faixa: 02	RUA: Padre Ricardo Silvestre (Travessa: Padre Tobias, Rua: S – 01, Rua: Dos Buritis, Rua: Helena Pinto Porto, AV. Deusdete Medrada, Rua: Sebastião Cruz, Rua: Sabino Soares, Rua: E) Rua: F AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (Rua: Otavio Viana, Rua: Francisco Guimarães, Rua: Bernabé Pontes, Rua: Raimundo Caú, Rua: Francisca Gurgel Garcia, Rua: G, Rua: S- 03) RUA: DA VAQUEIJADA	11
Qds	135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188	

SETOR 08		
BAIRRO: CONJUNTO HABITACIONAL VOVÓ JOANA		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (BR – 174) (BR – 174 e Rua: 01)	25



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MUCAJAI

"Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros"



Faixa: 02	RUA: 01 (Rua: 02, Rua: 03, Rua: 04, Rua: , 05, Rua: 06, Rua: 07, Rua: 08, Rua: 09, Rua: 10, Rua: 11, Av. Principal) Rua: 12	10
Qds	189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209	

SETOR 09

BAIRRO: SÃO JORGE		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	AV. NOSSA SENHORA DE FATIMA (BR – 174) (BR – 174 e Rua: Projetada)	7
Qds	131, 133, 134	

Art. 20º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o artigo. 150, III, "c", e § 1º segunda parte ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Mucajaí-RR, 31 de dezembro de 2014.


Josué Jesus Paneque Matos
Prefeito Municipal de Mucajaí